

2021年12月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人 (コード番号 8954)
代表者名 執行役員 三浦 洋

資産運用会社名
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 亀本 由高
問合せ先 執行役員 山名 伸二
TEL: 03-5776-3323

資産の取得(クロスレジデンス飯田橋)及び譲渡(ラウンドクロス三田)に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2021年12月24日付で下記のとおり、資産の取得及び譲渡(以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡をあわせて「本入替」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本入替の概要

- (1)入替先:日鉄興和不動産株式会社
(2)契約締結日:2021年12月24日
(3)引渡日:2022年4月1日^(注1)
(4)本取得の概要:

取得資産の名称	クロスレジデンス飯田橋 ^(注2)
特定資産の種類	不動産
用途	住宅
地域	東京都心6区 ^(注3) (東京都新宿区)
取得価格	6,000百万円
鑑定評価額	6,600百万円
賃貸NOI利回り ^(注4)	4.0%
償却後利回り ^(注5)	3.2%

- (5)本譲渡の概要:

譲渡資産の名称	ラウンドクロス三田
特定資産の種類	不動産
用途	オフィス
地域	東京都心6区 ^(注3) (東京都港区)
譲渡価格	1,800百万円
鑑定評価額	1,720百万円
帳簿価格	1,639百万円 ^(注6,7)
譲渡損益	133百万円 ^(注6,7)

- (6)媒介の有無:無

(注1) 本入替に係る各売買契約(総称して、以下「本売買契約」といいます。)は、それぞれ、先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約のため、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

<フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響>

本売買契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。

- ① 買主又は売主のいずれか一方に重大な本売買契約への違反がある場合(かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。)、相手方(以下「解除権者」といいます。)は、相当の期間を定めたいえ、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには本売買契約を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかなる場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに本契約を解除することができます。
- ② 前記①の事由により本売買契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として本取得に係る取得資産の売買代金及び本譲渡に係る譲渡資産の売買代金の合計額の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。

(注2) 本日現在の物件名称は「リビオメゾン 飯田橋」ですが、本投資法人が取得後に使用する名称を記載しています。

(注3) 「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区をさします。

(注4) 「賃貸NOI利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「償却後利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から本資産運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額を取得価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 帳簿価格は、引渡日時点における本物件の推定帳簿価格を記載しており、譲渡損益は当該推定帳簿価格及び想定譲渡諸経費を用いた参考値を示しており変動する可能性があります。

2. 本入替の理由

本投資法人は、オリックスシナジー^(注1)、ダイレクトPM^(注2)及び総合型REIT^(注3)の強みを活かし、成長性・収益性・安定性という3つの観点から厳選投資することで投資主価値の安定的成長を目指しています。足元ではポートフォリオの質向上に主眼を置いた入替を実施しています。今回、この方針に基づき、物件の取得環境が厳しい環境下であるものの、機会を逃さず外部取引先との間で、より強みを活かすことのできる物件への入替を決定しました。

(注1) 「オリックスシナジー」とは、オリックス株式会社及びそのグループ企業と本投資法人との協働関係をいいます。

(注2) 「ダイレクトPM」とは、本資産運用会社がオリックスシナジーを活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことをいいます。

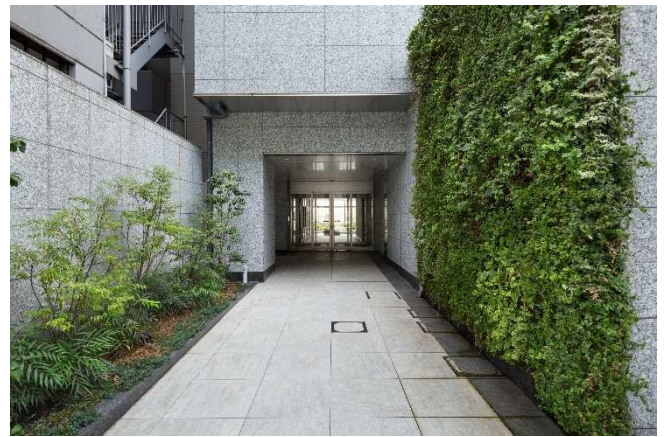
(注3) 「総合型REIT」とは、オフィス・商業施設・住宅・物流施設・ホテル等複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。

(1)「クロスレジデンス飯田橋」の取得理由

コロナ禍の影響もあり足元の稼働率は8割台で推移しているものの、下記理由により競争力に優れ中長期的に安定的な需要が期待できる

- JR中央・総武線、東京メトロ有楽町線・東西線・南北線、都営大江戸線の5路線が利用可能な「飯田橋」駅から徒歩約4分に位置し、各方面へのアクセスが良好
- 本物件1階のコンビニエンスストアをはじめ、周辺にはスーパーマーケット、飲食店、病院等が揃い生活利便性が高く、都内有数の人気スポットである神楽坂エリアにも徒歩圏内
- 築年数が浅く(約3年)、エントランスや内廊下仕様、セキュリティ、住戸の内装・設備等はグレード感があり、希少性のある大規模レジデンス(賃貸可能住戸142戸:戸数ベースで1Kタイプが8割、2LDKタイプが2割)

【物件写真】



(2)「ラウンドクロス三田」の譲渡理由

- ▶ 2002年上場時より保有し、現在築31年目を迎え、今後、相応の修繕費、CAPEX負担が発生する状況であること
- ▶ コロナ禍でも一定のオフィス賃貸需要が見込まれる立地であるものの、更なる築年の経過に伴い相対的に競争力低下の懸念があること

3. 取得資産の内容

物件名称		クロスレジデンス飯田橋				
特定資産の種類		不動産				
所在地 ^(注1)		東京都新宿区新小川町1番16号				
交通		JR中央・総武線「飯田橋」駅徒歩約4分、東京メトロ有楽町線外「飯田橋」駅徒歩約4分、都営大江戸線「飯田橋」駅徒歩約4分				
土地	地積(登記簿)	1,124.79 m ²				
	所有形態	所有権				
建物	用途	共同住宅・店舗				
	建築時期	2019年1月				
	所有形態	所有権				
	延床面積	5,594.89 m ²				
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建				
耐震性に関する事項		PML ^(注2) : 5% (SOMPOリスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく)				
担保の状況		無				
建物状況調査の概要						
	調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
	調査日	2021年10月25日				
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	32百万円 ^(注3)				
	再調達価格	1,831百万円 ^(注3)				
賃貸借の内容(2021年11月30日時点)						
	テナントの総数	1(バススルー型のマスターリース)				
	総賃料収入 (駐車場等を除く)	22百万円/月 ^(注3)				
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	52百万円 ^(注3)				
	総賃貸面積	3,812.83 m ²				
	総賃貸可能面積	4,619.88 m ²				
最近5年間の稼働率の推移	2017年 11月末	2018年 11月末	2019年 11月末	2020年 11月末	2021年 11月末	
	-(未竣工)	-(未竣工)	86.0%	97.8%	82.5%	
その他特筆すべき事項		なし				
想定NOI		230百万円/年 ^(注3) 想定NOIは、本資産運用会社が、取得後の特殊要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ・稼働率95.8%				

(注1)「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

(注2) PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PMLは信頼水準90%の値を記載しています。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡資産の内容

物件名称	ラウンドクロス三田				
所有形態	所有権				
所在地	東京都港区芝五丁目5番1号 ^(注1)				
鑑定評価額(価格時点)	1,720百万円(2021年12月1日)				
賃貸借の内容(2021年11月30日時点)					
テナントの総数	4				
総賃料収入	9百万円/月 ^(注2)				
敷金・保証金	102百万円 ^(注2)				
総賃貸面積	2,250.11m ²				
総賃貸可能面積	2,297.19m ²				
最近5年間の稼働率の推移	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	8月末	8月末	8月末	8月末	8月末
	100%	100%	98.0%	98.0%	98.0%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

5. 入替先の概要

2021年12月2日時点

名称	日鉄興和不動産株式会社
所在地	東京都港区赤坂一丁目8番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 今泉 泰彦
事業内容	不動産の所有、売買、賃貸借および鑑定等
資本金	198億円
設立年月日	1997年3月24日
純資産 (2021年3月31日時点)	2,214億円(連結ベース)
総資産 (2021年3月31日時点)	1兆587億円(連結ベース)
大株主及び持株比率 (2021年3月31日時点)	日本製鉄株式会社 45.0%他
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 物件入替先の状況

本入替は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

7. 決済方法・支払条件等

決済方法:引渡時 100%

取得資金:本譲渡に伴う手取金及び自己資金

なお、本入替は本取得及び本譲渡を同時に行うことを前提とするものであり、何らかの理由により本取得及び本譲渡のいずれかの売買の実行が中止となった場合には、本入替の全部が中止されます。

8. 今後の見通し

本入替による2021年10月20日付の「2021年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2022年2月期(第40期:2021年9月1日～2022年2月28日)並びに2022年8月期(第41期:2022年3月1日～2022年8月31日)の運用状況及び分配予想の修正はありません。

なお、本譲渡により得られる譲渡益の一部は、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、将来の分配金安定化のため内部留保を検討してまいります。

9. 本入替対象物件の鑑定評価書概要

物件名称	クロスレジデンス飯田橋
------	-------------

価格時点	2021年12月1日
鑑定評価額	6,600,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社

(単位: 千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,600,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて、収益価格を決定
直接還元法による価格	6,760,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	292,414	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	306,725	
(b)貸室賃料収入	286,132	類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定
(c)共益費収入	18,145	同上
(d)水道光熱費収入	0	
(e)駐車場収入	86	類似不動産の使用料水準等を勘案して査定
(f)その他収入	2,362	更新料収入を査定
(g)空室等損失	14,311	類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案して査定
②運営費用	51,147	
維持管理費	8,933	見積額を計上
水道光熱費	2,011	実績額を参考に査定
修繕費	5,579	ERによる修繕費用見積額と、類似不動産の修繕費水準を参考に査定
プロパティマネジメントフィー	5,506	見積書に基づき計上
テナント募集費用等	11,313	類似不動産の費用水準等を参考に査定
公租公課	15,789	直近の実績額を参考に査定した想定税額を計上
損害保険料	338	見積額を計上
その他費用	1,675	維持管理費及びその他雑費の予備費として、過年度実績及び類似不動産の費用水準を参考に査定
③運営純収益 [①-②]	241,267	
④一時金の運用益	497	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	5,128	ERによる更新費用見積額と、類似不動産の修繕費水準を参考に査定、CMフィ相当額も考慮して査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	236,636	
⑦還元利回り	3.5%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として還元利回りを査定
DCF法による価格	6,530,000	
割引率	3.3%	類似の不動産の事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	3.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,170,000	
土地比率	75.2%	
建物比率	24.8%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

物件名称	ラウンドクロス三田
価格時点	2021年12月1日
鑑定評価額	1,720,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,720,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて、収益価格を決定
直接還元法による価格	1,710,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	119,249	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	125,977	
(b)貸室賃料収入	110,032	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定
(c)共益費収入	0	
(d)水道光熱費収入	12,128	過去の実績を基に、類似不動産の水道光熱費収入の水準等を勘案して査定
(e)駐車場収入	1,500	現行契約に基づく使用料や類似不動産の使用料水準等を勘案して、新規使用料を査定
(f)その他収入	2,317	過去の実績に基づき査定
(g)空室等損失	6,728	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
②運営費用	38,533	
維持管理費	9,373	契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	8,299	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,438	ERに基づき査定
プロパティマネジメントフィー	2,070	契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	1,162	同上
公租公課	15,036	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	155	同上
その他費用	0	
③運営純収益 [①-②]	80,716	
④一時金の運用益	869	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	6,143	ERに基づき査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	75,442	
⑦還元利回り	4.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	1,730,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
積算価格	1,650,000	
土地比率	89.7%	
建物比率	10.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

以上